


УДК 347.132.6

DOI: <https://doi.org/10.32631/v.2024.4.05>

Володимир Андрійович Кройтор,

доктор юридичних наук, професор,
Харківський національний університет внутрішніх справ,
навчально-науковий інститут № 5,
кафедра цивільного права та процесу (професор);

 <https://orcid.org/0000-0002-1849-5721>,
e-mail: kroytor@ukr.net

ЮРИДИЧНІ ФАКТИ В ЖИТЛОВОМУ ПРАВІ В УМОВАХ СУЧАСНИХ ВИКЛИКІВ

Статтю присвячено визначенню особливостей юридичних фактів у житловому праві. На тлі сучасних викликів, спричинених воєнними діями, юридичні факти в житловому праві набувають особливого значення та впливають на регулювання житлових відносин. Вони підлягають різним класифікаціям залежно від їхньої правової природи та практичного значення. Зокрема, факт руйнування житла може виступати як правопороджуючим, так і правоприпиняючим юридичним фактом. Знищення житла як подія призводить до припинення існування житла як об'єкта правовідносин, а також до втрати права власності та права проживання. Водночас цей юридичний факт є правопороджуючим щодо виникнення компенсаційних відносин, соціального житлового забезпечення.

Ключові слова: житлове право, житло, юридичні факти, правовідносини, право власності, право проживання, житлова потреба, договір найму (оренди) житла.

Оригінальна стаття

Постановка проблеми

В умовах сучасних викликів змінюються об'єктивні обставини життя, що безпосередньо впливає на виникнення, зміну та припинення суспільних відносин. Однією з галузей права, в якій особливо активно модифікуються юридичні факти, є житлове право. Це зумовлено тим, що житловий фонд унаслідок воєнних дій зазнає руйнувань, що спричиняє зміни у правовідносинах власності на житло та його використання. Так, на початок 2024 р. загальна площа пошкоджених або зруйнованих обстрілами об'єктів становила 88,9 млн кв. м, тобто 8,6 % від загальної площі житлового фонду України (або 6,5 %, якщо враховувати рівень пошкоджень). За попередніми оцінками, часткового пошкодження (ступінь руйнування менше або дорівнює 10 %) зазнали 16,9 тис. житлових будівель (загальна площа – 15,6 млн кв. м); середніх пошкоджень (ступінь руйнування – понад

10 % або менше чи дорівнює 40 %) зазнали 84,5 тис. житлових будівель (їхня загальна площа – 48,12 млн кв. м)¹. Ця ситуація створює необхідність розроблення спеціальних державних програм щодо оцінки збитків, юридичного захисту постраждалих громадян і надання їм матеріальної допомоги. Через це факт знищення/пошкодження житла створює нові правові відносини, пов'язані як із захистом житлових прав громадян, так і з розробленням дієвих механізмів компенсації, спрямованих на відновлення справедливості та допомогу постраждалим від війни. Крім того, виникнення необхідності щодо примусової евакуації, залишення житла також є підставами для змінення житлових правовідносин. Дії щодо відновлення житлового фонду є також самостійними юридичними фактами у житловій сфері. Отже, сучасні виклики, які постали перед українським суспільством і державою, безпосередньо впливають на юридичні факти в житловому праві, а тому вимагають наукового обґрунтування з метою вдосконалення подальшого нормотворення та розвитку юридичної наукової думки.

Стан дослідження проблеми

Загальна характеристика юридичних фактів надавалась А. В. Кострубою та М. М. Хоменком [1]. На визначенні юридичних фактів та їхній багатоаспектності в тлумаченні наголошувалось у дослідженні О. В. Басай [2]. До проблематики характеристики юридичних фактів у житловому праві зверталась у своїй праці О. Є. Аврамова. Науковиця зауважила, що юридичні факти в механізмі правового регулювання житлових відносин потребують окремого дослідження [3, с. 115]. Т. М. Тилик надав характеристику юридичним фактам як підставам припинення житлових правовідносин [4]. На особливості припинення житлових правовідносин в умовах воєнного стану зосереджувався А. М. Галянтич [5]. Попри вагомий внесок науковців у розвиток доктринального розуміння юридичних фактів у житловому праві, сучасні об'єктивні обставини життя, зумовлені пандемією та війною, призвели до зміни їхньої парадигми, що потребує наукового осмислення та подальшого розвитку.

Мета і завдання дослідження

Мета статті полягає у визначенні юридичних фактів житлового права з урахуванням сучасних викликів. *Досягнення* цієї мети можливе під час вирішення таких *завдань*, як визначення особливостей

¹ Звіт про прямі збитки інфраструктури від руйнувань внаслідок військової агресії Росії проти України станом на початок 2024 року. Київ, 38 с. С. 7. URL: https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/04/01.01.24_Damages_Report.pdf (дата звернення: 13.11.2024).

юридичних фактів у житловому праві, надання їхньої характеристики в умовах сучасних викликів, а також розроблення напрямів наукових досліджень у цій галузі.

Наукова новизна дослідження

Новизна проведеного дослідження полягає в удосконаленні наукової думки щодо юридичних фактів у житловому праві. Через воєнні дії, що тривають на території України, формуються юридичні факти, які мають різну правову природу. Так, юридичний факт – подія знищення житла внаслідок руйнування – може розглядатися і як правопороджуючий (виникнення компенсаційних, інформаційних правовідносин, соціального житлового забезпечення), і як правоприпиняючий (припинення права власності на житло, права проживання) юридичний факт.

Виклад основного матеріалу

Юридичні факти є однією з фундаментальних наукових категорій юридичної науки. Саме навколо характеристик цієї правової дефініції постійно точаться наукові дискусії. Так, визначається, що в царині приватного права сформувалось дуалістичне розуміння юридичного факту: з одного боку, він характеризується як реальні дії, стани, як підстави виникнення, зміни або припинення правовідносин, а з другого – йдеться про їхні правові моделі, рішення суду, юридичні акти, які виконують аналогічну функцію [1, с. 168]. Вони можуть поділятися на такі групи: 1) залежно від характеру настання наслідків – правопороджуючі, правоприпиняючі, правозмінючі й комплексні юридичні факти; 2) за вольовою ознакою – дії, події; 3) за кількісним складом – прості та складні юридичні факти [3, с. 114]. Залежно від галузі права юридичні факти набувають певного змістовного навантаження. Зокрема, науковці пропонують розглядати юридичні факти у трудовому праві України як факти реальної дійсності – події або діяння (дії, бездіяльність) відповідних суб'єктів трудових і тісно пов'язаних з ними відносин, з якими норми трудового права пов'язують виникнення, зміну, призупинення, поновлення або припинення суб'єктивних прав і юридичних обов'язків у межах цих відносин [6, с. 3]. У житловому праві юридичні факти визначаються як конкретні життєві обставини, які спричиняють виникнення, зміни чи припинення житлових правовідносин. Основоположним правопороджуючим юридичним фактом житлових відносин є факт потреби у проживанні [3, с. 115]. Юридичні факти – це обставини реального життя, які спричиняють виникнення, зміну або припинення відповідних правовідносин згідно з нормами права. При цьому юридичні факти породжують правові наслідки тільки у взаємодії з правовими нормами [2, с. 14].

Звернімо увагу, що стан житла відіграє важливу роль у формуванні юридичних фактів у житловому праві. Безумовно, на тлі сучасних викликів особливої актуальності набуває юридичний факт знищення житла. Водночас проблематика щодо застарілого, аварійного житлового фонду не втрачає своєї актуальності. Це зумовлено тим, що житло має експлуатаційні особливості, і це вимагає встановлювати факт відповідності житла до його призначення. Характерними ознаками житлового приміщення як речі є наявність низки обов'язкових складових елементів (стін, стелі, підлоги, дверних отворів) і факультативних складників – вікон, електропроводки, каналізації тощо [7, с. 71]. Відомо, що всі об'єкти нерухомості підлягають впливу фізичних, біологічних, техногенних та інших процесів. Протягом їх експлуатації поступово змінюються їхні споживчі властивості й функціональна придатність [8, с. 144]. Через це неможливість забезпечити безпеку житла є підставою для визнання його непридатним для проживання. Це означає, що об'єкт втрачає свою функціональну придатність як місце для постійного чи тимчасового проживання, оскільки не може забезпечити базові потреби в захисті, комфорті та санітарно-гігієнічних умовах. Непридатність житла для проживання є юридичним фактом, який спричиняє припинення житлових правовідносин. Стан житла може визначатися як юридичний факт, що базується на його технічному стані.

Юридичні факти щодо непридатності житла частково визначені в Законі України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду». Так, реконструкція кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду є підставою щодо відчуження житла. Відселення наймачів жилих (нежилих) приміщень здійснюється за умови попереднього надання їм інших рівноцінних за площею та кількістю кімнат жилих (нежилих) приміщень у межах кварталу (мікрорайону) комплексної реконструкції населеного пункту в порядку, встановленому законодавством. Власник (наймач) жилого приміщення, який не перебуває на квартирному обліку, має право отримати на умовах компенсації в межах території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду інше житло (ст. 12 Закону)¹. З наведеного випливає, що юридичний факт у вигляді рішення про реконструкцію застарілого житлового фонду може призвести до припинення права власності на житло, права проживання, а також до виникнення права на компенсацію, правовідносин виселення з житла.

¹ Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду : Закон України від 22.12.2006 № 525-V // База даних (БД) «Законодавство України» / Верховна Рада (ВР) України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16> (дата звернення: 13.11.2024).

У сучасному житловому праві одним з юридичних фактів, що потребує окремого дослідження, є факт знищення житла внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій. На відміну від юридичного факту технічного стану житла, цей факт характеризується як факт-подія. Він має різні правові наслідки, а тому може визначатися як правопороджуючий, правоприпиняючий та правозмінюючий факт. Факт знищення житла може встановлюватися за допомогою дедуктивного методу, що дозволяє його виокремити із загальної дефініції знищеного нерухомого майна. Так, це об'єкти нерухомого майна, які стали непридатними для використання за цільовим призначенням унаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України, та відновлення яких шляхом ремонту чи реконструкції не є можливим або є економічно недоцільним (абз. 1 п. 3 Порядку подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України)¹. Юридичний факт знищення житла є складним, оскільки для його встановлення необхідно виявити: 1) факт непридатності житла задля задоволення житлової потреби; 2) факт неможливості його відновлення шляхом ремонту чи реконструкції або економічної недоцільності такого відновлення.

Наслідком знищення житла є припинення його існування як об'єкта правовідносин. Згідно з п. 4 ч. 1 ст. 346 Цивільного кодексу України знищення майна є підставою припинення права власності². При цьому припиняється як право власності на житло, так і право проживання в ньому. Отже, факт знищення житла є правоприпиняючим юридичним фактом. Водночас таке примусове припинення права на житло породжує ланцюг інших правовідносин, зокрема компенсаційних, соціального житлового забезпечення. Це зумовлено тим, що право на житло є фундаментальним правом людини та елементом соціального забезпечення, що гарантується державою.

Пошкодження або знищення житлових об'єктів нерухомості внаслідок бойових дій буде підставою для отримання компенсації їхніми

¹ Порядок подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України : затв. постановою Кабінету Міністрів України від 26.03.2022 № 380 // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/380-2022-п#п22> (дата звернення: 13.11.2024).

² Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 13.11.2024).

власниками [9, с. 44]. Отже, руйнування житла є правопороджуючим фактом щодо отримання компенсації відповідно до Закону України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України». Відповідно до підп. «а» п. 1 ч. 1 ст. 2 цього Закону отримувачами компенсації за пошкоджені/знищені об'єкти нерухомого майна є фізичні особи – громадяни України, які є їх власниками. Компенсація за знищений об'єкт нерухомого майна надається шляхом надання грошових коштів, фінансування придбання об'єкта житлової нерухомості, передачі у власність отримувачу компенсації об'єкта нерухомого майна, відновленого в межах реалізації місцевих програм відновлення на заміну знищеного об'єкта нерухомого майна (ч. 1 ст. 8 Закону)¹. Отже, знищення житла може визначатися як правопороджуючий юридичний факт компенсаційних відносин, зокрема у вигляді отримання грошової компенсації або набуття права власності на нове житло.

Крім компенсаційних правовідносин, виникають й інформаційні житлові правовідносини. Це інформаційні правовідносини щодо формування та отримання інформації про стан житла, зокрема з державних реєстрів [10, с. 103]. Так, факт знищення житла вноситься до Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України. Фізична особа в разі знищення житла внаслідок бойових дій звертається до публічного реєстратора щодо формування відповідного реєстрового запису. Валідація (перевірка достовірності) даних може здійснюватися, зокрема, шляхом надсилання запитів до органів державної влади, органів місцевого самоврядування та інших установ, підприємств, організацій (п. 19 Порядку ведення Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської

¹ Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України : Закон України від 23.02.2023 № 2923-IX // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20> (дата звернення: 13.11.2024).

Федерації проти України)¹. Формування та використання даних щодо житла з цього Реєстру є підставою для виникнення інформаційних відносин. Виходячи з наведеного, юридичний факт знищення житла є підставою виникнення як приватних, так і публічних правовідносин у житловій сфері.

Юридичний факт знищення житла може також визначатись як правопороджуючий юридичний факт щодо виникнення правовідносин соціального житлового забезпечення. Згідно з п. «в» ч. 2 ст. 10 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» правом взяття на соціальний квартирний облік користуються громадяни України – внутрішньо переміщені особи, які не мають іншого житла для проживання на підконтрольній українській владі території або житло яких зруйноване (знищене)². Варто звернути увагу, що згідно з пунктами 1, 2 ч. 2 ст. 84 Кодексу цивільного захисту України заходи соціального захисту та відшкодування матеріальних збитків постраждалим унаслідок надзвичайної ситуації включають надання (виплату) матеріальної допомоги (компенсації), забезпечення житлом³. Таке положення впливає з того, що конституційне право на житло внутрішньо переміщених осіб в Україні та країнах, які зазнали збройних конфліктів, виходить з позицій необхідності реалізації політики держави щодо забезпечення достатнього життєвого рівня та соціального захисту щодо надання тимчасового житла, де обов'язковим є юридичне надання особі, яка була вимушена залишити своє постійне місце проживання з метою уникнення негативних наслідків, що спричинені збройним конфліктом, тимчасовою окупацією, проявів насильства та/або порушенням прав людини, статусу внутрішньо переміщеної особи [11, с. 14]. Отже, знищення житла є підставою для виникнення правовідносин з надання тимчасового житла, компенсації за втрачене майно, відновлення зруйнованого житла або забезпечення доступу до довгострокових програм підтримки, таких як пільгове кредитування. Виникнення правовідносин соціального

¹ Порядок ведення Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України : затв. постановою Кабінету Міністрів України від 13.06.2023 № 624 // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/624-2023-p#n25> (дата звернення: 13.11.2024).

² Про житловий фонд соціального призначення : Закон України від 12.01.2006 № 3334-IV // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15> (дата звернення: 13.11.2024).

³ Кодекс цивільного захисту України : Закон України від 02.10.2012 № 5403-VI // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5403-17> (дата звернення: 13.11.2024).

житлового забезпечення може вимагати наявності складу юридичних фактів, зокрема факт знищення житла, факт визнання того, що особа, яка потребує тимчасового житла, має правовий статус внутрішньо переміщеної особи тощо.

Слід акцентувати, що особливість юридичних фактів у житловому праві зумовлена тим, що для їх виникнення та припинення здебільшого необхідний склад юридичних фактів. Як зауважує О. С. Аврамова, припинення правовідношення проживання в житлі відбувається на підставі юридичного складу з диференційованим структурним принципом його побудови: 1) дії або події, що призводять до припинення права на проживання в житлі; 2) зняття з реєстрації місця проживання (за наявності реєстрації місця проживання); 3) виселення з житла [12, с. 162]. Погоджуючись з такою позицією, А. М. Галянтич влучно зазначає, що при відчуженні будинку необхідним є складний юридичний факт: прийняття рішення територіальної громади про наявність суспільної потреби щодо відчуження багатоквартирного будинку; розроблення технічної документації щодо зносу багатоквартирного будинку та зміни призначення земельної ділянки; проведення попереднього й повного відшкодування вартості власникам жилих приміщень втрат шляхом надання за їхньою згодою іншого житла або грошової компенсації; надання наймачам житла іншого рівноцінного житла; виселення мешканців багатоквартирного будинку; оскарження рішення щодо вилучення багатоквартирного будинку [5, с. 53]. Виходячи з наведеного, виникнення житлових правовідносин проживання є складним юридичним фактом. Зокрема, обов'язковим фактом у правовідношенні набуття права проживання в житлі є вселення в нього. Як наголошує О. В. Мороз, договір найму житла може бути достроково розірваний судом у разі, якщо наймодавець не надає житло в користування наймачу. Ненаданням житла вважається не лише утримання об'єкта найму житла наймодатцем, а й будь-яка бездіяльність, що позбавляє наймача можливості доступу до відповідного житла. Це може проявлятися в тому, що наймодавець не надає наймачу ключі від житла. У такому разі доступ до цього об'єкта є неможливим без його псування чи великих витрат часу або грошових коштів [13, с. 83].

На особливість правоприміняючих юридичних фактів у житловому праві звертає увагу й О. А. Явор. Вона зауважує, що договір найму (оренди) житла вважається припиненим з моменту повернення наймачем майна наймодатцю в установлений строк у відповідному стані, фактичні передача/повернення нерухомого майна має підтверджуватись актом приймання-передачі [14, с. 114]. З огляду на наведене варто наголосити, що при припиненні права проживання необхідно встановлювати такі юридичні факти, як підстава припинення

права проживання, виселення з житла, зняття з реєстрації місця проживання, повернення житла в натурі.

Наведені наукові позиції підкреслюють особливість юридичних фактів у житловому праві. Як припинення, так і виникнення житлових правовідносин зумовлено наявністю юридичного факту вселення або виселення з житла. Факт вселення є підтвердженням виникнення саме житлових правовідносин. Припинення житлових правовідносин супроводжується юридичним фактом виселення з житла. Тому юридичні факти в житловому праві, пов'язані з проживанням у житлі, можуть характеризуватися як складні юридичні факти.

Проведене дослідження має сприяти посиленню вдосконалення цивільно-правових засобів захисту житлових прав – системи юридичних інструментів (заяв, скарг), за допомогою яких здійснюється відновлення порушених або оспорюваних житлових прав, усунення наслідків такого порушення та визнання житлових прав [15, с. 138].

Висновки

Проведене дослідження є підґрунтям для таких висновків. Юридичні факти в житловому праві є динамічною правовою категорією. Вони постійно оновлюються та змінюються під впливом зовнішніх чинників, серед яких особливе значення має юридичний факт – технічний стан житла. Житло може визнаватися непридатним для проживання, що є юридичним фактом для припинення правовідносин власності, проживання та правопороджуючим фактом щодо компенсації, відселення та ін. Особливо це простежується на тлі воєнного стану. Знищення житла через воєнні дії є юридичним фактом, що зумовлює припинення права власності на житлове приміщення або права проживання через його руйнування, пошкодження чи втрату придатності для використання. У результаті виникають нові правовідносини, спрямовані на відновлення житлових прав, компенсацію житла, набуття права на житло. Слід звернути увагу, що в житловому праві правоприпиняючі та правопороджуючі юридичні факти перебувають у певному взаємозв'язку. Це зумовлено тим, що припинення права на житло зазвичай створює потребу в новому житлі, що, своєю чергою, формує відносини, пов'язані з набуттям права на житло. Загалом юридичні факти в житловому праві потребують подальшого наукового дослідження, зокрема в напрямі визначення співвідношення складних юридичних фактів і складу юридичного факту щодо виникнення та припинення права проживання в житлі.

Список бібліографічних посилань: 1. Коструба А., Хоменко М. Генеза вчення про юридичні факти у науці цивільного права. *Право України*. 2019. № 1. С. 167–185. DOI: <https://doi.org/10.33498/louu-2019-01-167>. 2. Басай О. В. Поняття юридичних фактів: теоретичний аспект.

Прикарпатський юридичний вісник. 2014. Вип. 3 (6). С. 8–16. **3.** Аврамова О. Є. Юридичні факти у механізмі правового регулювання житлових відносин. *Право і безпека*. 2017. № 3 (66). С. 113–116. **4.** Тилик Т. Юридичні факти як підстави припинення житлових правовідносин. *Юридична Україна*. 2013. № 11. С. 49–54. **5.** Галянтич А. Особливості припинення житлових правовідносин в умовах сьогодення. *Приватне право і підприємництво*. 2023. Вип. 23. С. 50–58. DOI: <https://doi.org/10.32849/2409-9201.2023.23.6>. **6.** Данилюк О. В. Юридичні факти як підстави виникнення індивідуальних трудових правовідносин : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.05. Одеса, 2008. 19 с. **7.** Скрипник В. Житло як особливий об'єкт цивільних прав. *Підприємництво, господарство і право*. 2018. № 12. С. 70–74. **8.** Павлов К. В. Значення та класифікація об'єктів нерухомості. *Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та інвестиції*. 2015. Вип. XXI, № 4. С. 143–151. **9.** Порождько В. В. Проблеми реалізації права власності на житло в умовах воєнного стану. *Держава та регіони. Серія: Право*. 2023. № 3 (81). С. 42–47. DOI: <https://doi.org/10.32782/1813-338X-2023.3.7>. **10.** Аврамова О. Є. Теоретичні засади приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні : монографія. Тернопіль : ЗУНУ, 2021. 426 с. **11.** Рижук Ю. М. Забезпечення конституційного права на житло внутрішньо переміщених осіб в Україні та країнах, які зазнали збройних конфліктів: порівняльно-правова характеристика. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*. 2023. Вип. 76, ч. 1. С. 116–121. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2022.76.1.17>. **12.** Аврамова О. Є. Припинення житлових правовідносин проживання: доктринальні підходи // Доктрина приватного права: традиції та сучасність : матеріали ХХ наук.-практ. конф., присвяч. 100-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР, ректора Харків. юрид. ін-ту (1962–1987 рр.) В. П. Маслова (м. Харків, 4 лют. 2022 р.) / Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, Каф. цивіл. права № 1, Каф. цивіл. права № 2 ; Нац. акад. прав. наук України, Від-ня цивіл.-прав. дисциплін ; Харків. обл. осередок Всеукр. гром. орг. «Асоц. цивілістів України». Харків : Право, 2022. С. 159–163. **13.** Мороз О. В. Підстави зміни та розірвання договору найму житла. *Право і суспільство*. 2024. № 1, т. 1. С. 79–85. DOI: <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2024.1.1.13>. **14.** Явор О. А. Особливі обставини зміни або припинення договору найму (оренди) житла за сучасних умов воєнного стану в Україні. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2022. № 2. С. 110–115. DOI: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2022.02.20>. **15.** Кройтор В. А. Система цивільно-правових засобів захисту житлових прав. *Право і безпека*. 2016. № 1 (60). С. 135–140.

Надійшла до редколегії 18.11.2024

Прийнята до опублікування 13.12.2024



Kroitor V. A. Juridical facts in housing law

The article is focused on defining specific features of juridical facts in housing law. The relevance of the research topic is stipulated by modern challenges, in particular, military actions. Thus, there are new legal relations regarding compensation for destroyed housing, in regard to internal displacement. These juridical facts require separate scientific research in the field of housing law. The purpose of the article is to define juridical facts of housing law considering modern challenges. Achieving the research purpose became possible through the usage of a set of general scientific and special methods of scientific cognition, in particular, the dialectical, axiological, structural and logical, formal and legal methods were used. Juridical facts in the field of housing law are the dynamic legal category that is constantly being changed and updated under the influence of various external factors. Juridical fact related to the technical conditions of housing is of particular importance among them. Recognition of housing as uninhabitable serves as the basis for terminating legal relations related to ownership or residence and at the same time becomes a legal-based fact for realizing the rights to compensation, replacement, etc. It is especially relevant in terms of the martial law, when destruction of housing due to hostilities acts as a juridical fact that terminates the right to ownership or residence because of destruction, damage or loss of fitness for usage. As a result, new legal relations are formed, which are aimed at restoring housing rights, receiving compensation or providing new housing. It is worth noting that terminating and legal-based juridical facts in housing law are closely interrelated that determines their systemic interaction. It has been emphasized that specific feature of juridical facts in housing law is stipulated by the fact that a set of juridical facts is necessary in most cases for their emergence and termination. Thus, both the termination and emergence of housing legal relations are conditioned by the presence of a juridical fact of moving in or eviction from housing. The fact of moving in is the confirmation of the emergence of housing legal relations. The termination of housing legal relations is accompanied by the juridical fact of eviction from housing.

Keywords: housing law, right to housing, protection of the right, housing, juridical facts, legal relations, property rights, right to residence, housing need, housing lease or hire contract.

